



# REALIZZAZIONE NUOVO POLO SCOLASTICO A MARINA DI PIETRASANTA

## PROGETTO PRELIMINARE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE :

**Amministrazione Comunale di Pietrasanta**

Piazza Matteotti 29 - 55045 Pietrasanta (LU)

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO :

**Ing. Filippo Bianchi**

Piazza Matteotti 29 - 55045 Pietrasanta (LU)

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

**Colucci&Partners**

ARCHITETTURA

56025 PONTEDERA (PI) - PIAZZETTA DEL GELSO, 4  
[www.colucciandpartners.it](http://www.colucciandpartners.it) - [info@colucciandpartners.it](mailto:info@colucciandpartners.it)

ARCH. Giuseppe COLUCCI

GEOM. Andrea LIPPI

COLLABORAZIONE ALLA PROGETTAZIONE :

**Arch. Andrea Guidi**

55040 STAZZEMA (LU) - Loc. MOLINO GIUSTI, 5

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo polo scolastico, comprendente una scuola primaria e una secondaria di 1°, in località Tonfano di Marina di Pietrasanta, all'interno dell'area dove attualmente è presente il plesso scolastico delle scuole Biliotti e Santini.

L'obiettivo dell'intervento ha una duplice valenza, accorpare altri edifici scolastici presenti nel territorio del Comune di Pietrasanta in un unico edificio, in modo da ottimizzare sia gli aspetti della didattica che quelli legati al contenimento dei costi di gestione dell'edificio e mirare ad una ottimizzazione delle risorse umane.

L'ipotesi di ristrutturare l'intero plesso esistente è stato sin dall'inizio scartato da parte dell'Amministrazione, in quanto la tipologia dell'edificio risalente alla metà degli anni sessanta, con successivi interventi del 2006 non avrebbe consentito un possibile recupero funzionale con costi convenientemente accettabili, pertanto la realizzazione ex novo è stata preferibile rispetto alla messa in sicurezza di quello esistente.

### a) **Scelta delle alternative:**

Oltre ai criteri sopra citati per la scelta e l'individuazione dell'area dove realizzare l'intervento, sono stati presi in esame aspetti legati alla logistica, (con analisi dei tempi di percorrenza all'interno del bacino di utenza) e sono state effettuate valutazioni di tipo economico per valutare quali delle soluzioni prescelte avrebbe avuto un miglior rapporto costi-benefici.

Tra gli altri aspetti presi in considerazione per la scelta del sito, si è tenuto conto naturalmente della esposizione e salubrità del luogo, della rispondenza sul piano del clima acustico, oltre che l'area fosse preferibilmente già di proprietà del Comune, per evitare l'allungamento dei tempi legati agli espropri e che fosse urbanisticamente conforme al vigente strumento urbanistico.



L'area dove è prevista la realizzazione del nuovo polo ha una superficie complessiva di circa 6.450 mq, esclusa un'ulteriore area di proprietà comunale dove in una fase successiva si ipotizza di realizzare una palestra di tipo extrascolastico, la superficie coperta misura circa 1.920 mq, mentre 4.530 mq è la superficie destinata ad area pertinenziale, le due aree risultano pianeggianti e si prestano bene dal punto di vista dell'esposizione solare.

*Foto Aerea*

**b) Progetto della soluzione selezionata:**

Le prime verifiche sono state fatte in riferimento alla conformità dell'area con i vigenti strumenti di Piano e hanno riguardato la fattibilità ambientale dell'intervento, gli aspetti geologici, idrogeologici, nonché analizzato le eventuali criticità presenti nell'area di intervento.

Dalle analisi puntuali sui vari aspetti appena citati, non sono state evidenziate particolari situazioni che ne impedissero la fattibilità.

In merito ai bisogni da soddisfare, come in parte già accennato, riportiamo di seguito quelli più rilevanti:

- **In merito alla disponibilità dell'area** non vi sono problematiche, in quanto l'area è già di proprietà comunale e quindi disponibile per l'intervento;
- **Riguardo alla presenza dei sottoservizi**, gli attuali insediamenti di edilizia residenziale e specialistica adiacenti, garantiscono la fornitura e l'allacciamento alle varie reti, acqua, energia elettrica, telefono, gas e fognatura per il convogliamento delle acque meteoriche e reflue; in fase di progettazione definitiva dovranno comunque essere richiesti tutti i necessari pareri agli Enti;
- **Relativamente alle possibili interferenze** con pubblici servizi, non si riscontrano criticità, non essendo presenti reti o linee aeree che ne impediscono l'intervento o possibili deviazioni delle reti, come da informazioni ricevute dall'Ufficio tecnico;
- **In merito all'elaborazione del progetto definitivo**, da parte dell'affidatario del futuro incarico, il lavoro da svolgere con gli Enti preposti al rilascio dei pareri necessari alla validazione del progetto, sarà quello di programmare degli incontri per sottoporre il progetto definitivo con eventuali indicazioni concordate con la Stazione Appaltante. Lo scopo principale dovrà essere quello di prevenire eventuali prescrizioni in fase di esame progetto, acquisire indicazioni e correzioni da apportare al progetto stesso. Un approccio corretto con i vari Enti consentirà, di fatto, una condivisione del progetto, in modo particolare evitare tempi morti dovuti ad un riesame del progetto con conseguenti disagi da parte della Stazione Appaltante.

## PROGETTO DEFINITIVO

Nella fase successiva alla progettazione di fattibilità tecnico ed economica, il progetto definitivo da elaborare dovrà essere redatto secondo l'art. 23 comma 7 del Nuovo Codice degli Appalti Dlgs 50/2016, questo potrà subire alcune rettifiche che la Stazione Appaltante riterrà utili. Sia gli elaborati grafici che altri documenti del progetto potranno essere pertanto modificati ai fini dell'ottenimento dei pareri necessari; anche in questa fase sarà compito dei professionisti incaricati fare degli incontri con gli Enti, il Dirigente scolastico e gli Insegnanti, quindi con la Stazione Appaltante prima ancora dell'invio del progetto definitivo per i pareri di merito.

Il progetto definitivo dovrà essere corredato di tutti i documenti previsti dalla normativa vigente, in particolare il computo metrico estimativo dell'opera dovrà essere strutturato, prevedendo indicazioni e calcoli necessari alla perfetta riconducibilità al progetto, mentre gli elaborati grafici saranno corredati da relazioni di calcolo e descrittive delle opere progettate. Il progetto dovrà essere inoltre rappresentato in scala adeguata con piante, prospetti, sezioni, **vedute tridimensionali e rendering** dell'intervento, oltre a studi specifici sui seguenti temi:

**acustica:** oltre alle verifiche sui requisiti acustici passivi richiesti per legge, dovrà essere effettuata una verifica dei tempi di riverbero e sulla correzione dell'intelligibilità del parlato, per migliorare il confort all'interno degli ambienti, come previsto dalla normativa vigente;

**studio della luce naturale e artificiale:** dovrà essere effettuato un approfondimento sullo studio della luce naturale, dovranno essere mantenuti in tutti gli ambienti, tranne il lato nord, ampie superfici finestate e schermature mediante dei frangisole per un totale controllo del guadagno solare che si può verificare nelle stagioni più calde; per la verifica dell'illuminamento diurno verrà calcolato per ogni ambiente il fabbisogno di lux in base alla attuale normativa, il calcolo dovrà essere oggetto di attenta valutazione, i corpi illuminanti dovranno essere del tipo a basso consumo ( led), con particolari schermature per evitare l'effetto antiabbagliamento e in alcuni ambienti essere dimmerabili in relazione alle possibili funzioni che potrà avere uno spazio;

**schema degli arredi:** relativamente allo schema degli arredi, questi dovranno essere riportati negli elaborati grafici in modo da consentire la verifica di eventuali interferenze con la parte impiantistica, inoltre la loro rappresentazione dovrà essere accompagnata da una descrizione pedagogica da inserire nella relazione generale;

**altri schemi planimetrici necessari alla comprensione del progetto:** è buona norma che il progetto preveda schemi planimetrici che facilitino la comprensione del progetto in modo da ottenere una progettazione integrata e tale che le componenti che lo formano, architettonica, strutturale e impiantistica, abbiano una correlazione diretta;

- Dovrà essere elaborato, successivamente un cronoprogramma delle varie fasi attuative al fine di individuare i tempi relativi all'elaborazione e svolgimento delle attività di progettazione, che potranno essere in riferimento all'entità e alla tipologia del nostro progetto di giorni 40 per la progettazione definitiva e giorni 30 per quella esecutiva, sia per il primo che il secondo lotto;
- In merito agli impianti e ai servizi esistenti non si riscontrano situazioni da evidenziare;

c) **Aspetti economici e funzionali:**

- per quanto riguarda la computazione dei costi, in questa fase è stato redatto un calcolo sommario della spesa come previsto dall'articolo 23 del Nuovo Codice, il computo è stato elaborato sulla base delle richieste pervenute da parte dell'Amministrazione comunale, sia per gli aspetti dimensionali dell'edificio che per quelli legati all'esigenza di dare un edificio di tipo passivo ed ecosostenibile con utilizzo di fonti rinnovabili;
- alla documentazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica verrà allegato il quadro economico ;
- riguardo alla tipologia del finanziamento dell'opera, l'Amministrazione prevede di realizzare l'intervento in 2 lotti funzionali, con priorità data alla scuola primaria, di partecipare inoltre alle graduatorie dei Fondi Bei per rientrare nel possibile finanziamento.

Il Progettista

Arch. Giuseppe Colucci

---